

Datos Sociedad

Nombre de Entidad que Informa

SERVIHABIT S.A.

RUT de Entidad que Informa

96.783.540-4

Moneda de Presentación

Miles Pesos (CLP)

Estados Financieros Principales

Presentación de Estados Financieros

Estado presentado

Estado de Situación Financiera Clasificado

Clasificado

Estado de Situación Financiera por Liquidez

Estado de Resultados Por Función

Naturaleza

Estado de Resultados Por Naturaleza

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujo de Efectivo

Estado de Flujo de Efectivo Directo

Directo

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto

SERVIHABIT S.A.**ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO****Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.****(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))**

Activos	30-09-2012	31-12-2011
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	127.092	276.581
Otros activos financieros corrientes	3.981.697	3.806.511
Otros activos no financieros corrientes	274.587	262.443
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	1.027.926	861.541
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	142.506	182.022
Activos por impuestos corrientes	222	222
Activos corrientes totales	5.554.030	5.389.320
Activos no corrientes		
Otros activos financieros no corrientes	3.453.225	4.217.717
Otros activos no financieros , no corrientes	145.379	166.148
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	843	842
Propiedad, Planta y Equipo	96.393	29.223
Activos por impuestos diferidos	86.384	92.323
Total de activos no corrientes	3.782.224	4.506.253
Total de activos	9.336.254	9.895.573

Patrimonio y pasivos	30-09-2012	31-12-2011
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	728.713	619.085
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	655.811	819.454
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	17.801	19.943
Otras provisiones a corto plazo	10.979	6.119
Pasivos corrientes totales	1.413.304	1.464.601
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes	6.446.262	6.963.302
Otros pasivos no financieros, no corrientes	803.045	803.045
Total de pasivos no corrientes	7.249.307	7.766.347
Total de pasivos	8.662.611	9.230.948
Patrimonio		
Capital emitido	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas	34.261	19.306
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	279.661	264.706
Participación no controladoras	393.982	399.919
Patrimonio Total	673.643	664.625
Patrimonio y pasivos	9.336.254	9.895.573

ESTADO DE RESULTADO POR NATURALEZA	01-01-2012 30-09-2012	01-01-201 30-09-2011	01-07-2012 30-09-2012	01-07-2011 30-09-2011
---	----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Ganancia (pérdida)

Ingresos de actividades ordinarias	1.057.053	980.752	320.165	301.033
Gastos por beneficios a los empleados	-212.249	-83.286	-72.161	-41.818
Gasto por depreciación y amortización	-2.831	-1.633	-1.046	-304
Otros gastos, por naturaleza	-417.639	-469.950	-137.814	-139.546
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	424.334	425.883	109.144	119.365
Ingresos Financieros	12.053	35.823	4.894	3.724
Costos financieros	-401.678	-449.027	-123.573	-146.216
Resultados por unidades de reajuste	-17.366	-10.702	-8.477	-2.352
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	17.343	1.977	-18.012	-25.479
Gasto por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	8.325	-10.839	-391	3.143
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	9.018	12.816	-17.621	-28.622
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	5.937	31.908	-13.897	7.584
Ganancia (pérdida)	14.955	44.724	-31.518	-21.038

Ganancia (pérdida), atribuible a

Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	9.018	12.816	-17.621	-28.622
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	5.937	31.908	-13.897	7.584
Ganancia (pérdida)	14.955	44.724	-31.518	-21.038

Ganancias por acción**Ganancia por acción básica**

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	103	307	- 216	- 145
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas				
Ganancia (pérdida) por acción básica	103	307	- 216	- 145

Estado del resultado integral	01-01-2012 30-09-2012	01-01-201 30-09-2011	01-07-2012 30-09-2012	01-07-2011 30-09-2011
Ganancia (pérdida)	14.955	44.724	- 31.518	- 21.038
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	14.955	44.724	- 31.518	- 21.038

Resultado integral atribuible a

Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	9.018	12.816	- 17.621	- 28.622
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	5.937	31.908	- 13.897	7.584
Resultado integral	14.955	44.724	- 31.518	- 21.038

Estado de flujos de efectivo	01-01-2012	01-01-2011
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	30-09-2012	30-09-2011
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.833.012	1.590.847
Otros Cobros por actividades de operación		0
pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.515.229	-1.789.589
Pagos a y por cuenta de los empleados	-212.249	-83.286
Interés recibidos	10.345	35.823
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	115.879	-246.205

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipo	-70.000	-7.006
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	-253.436	-410.881
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-323.436	-417.887

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	74.772	
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-16.703	-94.811
Pago de préstamos		-20.622
Intereses pagados, clasificados como actividades de financiación		-2.786
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiamiento		-75.748
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	58.069	-193.967

Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-149.488	-858.059
--	----------	----------

Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo

Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	-149.488	-858.059
Efectivo y equivalentes al efectivo	276.580	1.088.762
Efectivo y equivalentes al efectivo	127.092	230.703

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2012	245.400	-	19.306	264.706	399.919	664.625
Saldo inicial reexpresado	245.400	-	19.306	264.706	399.919	664.625
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			14.955	14.955		14.955
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control					- 5.937	- 5.937
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	14.955	14.955	- 5.937	9.018
Patrimonio al 30/09/2012	245.400	-	34.261	279.661	393.982	673.643

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2011	245.400	-	9.240	254.640	444.597	699.237
Saldo inicial reexpresado	245.400	-	9.240	254.640	444.597	699.237
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			44.724	44.724		44.724
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control					- 31.909	- 31.909
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	44.724	44.724	- 31.909	12.815
Patrimonio al 30/09/2011	245.400	-	53.964	299.364	412.688	712.052

Nota 1. Información Corporativa

Servihabit S.A., Sociedad Matriz se constituyó por escritura pública de fecha 19 de diciembre de 1995, como sociedad anónima cerrada y su giro es la celebración de todos los actos o contratos propios del sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, establecido en la Ley 19.281 del año 1993.

Con fecha 09 de mayo de 2010, la Sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes bajo el N° 21, de la Superintendencia de Valores y Seguros y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

Transa Securitizadora S.A., subsidiaria, se constituyó con fecha 04 de agosto de 1995, como sociedad anónima especial cerrada de conformidad a las normas del Título Décimo Octavo de la Ley N° 18.045, de Mercado de Valores, para adquirir créditos a que se refiere el artículo número 135 de dicha Ley y la emisión de títulos de deuda, de corto y largo plazo, originando cada emisión la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora.

Transa Securitizadora S.A., se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 0574 de fecha 05 de agosto de 1996 y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

Securitizadora Interamericana S.A., subsidiaria se constituyó según escritura pública de fecha 17 de julio de 2001, otorgada ante el Notario don René Benavente Cash.

Por resolución N° 321, de fecha 4 de octubre, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de la Securitizadora Interamericana S.A. y aprobó sus estatutos.

La Sociedad se encuentra inscrita bajo el N° 799 de fecha 14 de marzo 2003 en el Registro de Valores.

La Sociedad tienen por objeto la adquisición de créditos a que se refiere el Artículo 135 de la Ley N° 18.045 o las normas que la sustituyan, reemplacen o complementen y la emisión de títulos de deuda, de corto y largo plazo, originando en cada emisión la formalización de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora, la cual se encuentra bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La sociedad es controlada por Insigne S.A., sociedad de inversiones, quién posee el 21,74% del total de las acciones emitidas y pagadas.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 28 de noviembre de 2012.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A., al 30 de septiembre de 2012 son:

- Estado de Situación Financiera – Clasificado
- Estado de Resultado por naturaleza
- Estado de resultado Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo
- Información explicativa a revelar.

Los presentes estados financieros consolidados intermedios al 30 de septiembre 2012 fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIFF vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados financieros consolidados.

b) Bases de Preparación y Periodo Cubierto por los Estados.

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios de Servihabit S.A, comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2011, y al 30 de septiembre de 2012 de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses, terminados al 30 de septiembre de 2012 y al 30 de junio 2011.

Los Estados de Resultados integrales, comparan los períodos 01 de enero 2012 al 30 de septiembre 2012, enero 2011 al 30 de septiembre de 2011.

Los presentes Estados financieros Intermedios consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”), las que han sido adoptadas en Chile bajo la denominación (NIIF).

c) Moneda Funcional

La administración de Servihabit S.A, ha definido como moneda funcional el peso chileno. Consecuentemente, aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tales como la UF, se consideran denominadas en “unidades reajustables”, y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las respectivas operaciones.

d) Bases de Conversión

Aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tales como la UF, se consideran denominadas en “unidades reajustables”, y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las respectivas operaciones.

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento (U.F.), han sido traducidos a moneda nacional, de acuerdo a los valores de conversión de estas unidades monetarias vigentes al cierre de cada período.

Los valores de conversión al cierre de cada período son los siguientes:

	30-09-2012	31-12-2011	30-09-2011
Unidades de fomento	22.591,05	22.294,03	22.012,69

e) Primera Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los Estados Financieros correspondientes al período que comenzó a contar del 1 de enero de 2010, son los primeros elaborados de acuerdo a estas nuevas instrucciones. Esta normativa incorpora los siguientes aspectos relevantes:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valorización y formas de presentación de los Estados Financieros.
- Incorporación en los Estados Financieros de un nuevo estado financiero, correspondiente al estado de cambios en el patrimonio neto.

La adopción de NIIF por parte de Servihabit S.A., rige en forma integral para los Estados Financieros referidos a contar del 1º de Enero de 2011, 31 de Diciembre de 2011 y 30 de septiembre de 2012, sólo para efectos comparativos.

Los presentes estados financieros correspondientes al período 2012, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

f) Cumplimiento y Adopción de NIIF

Los estados Financieros de Servihabit S.A. presentan en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

g) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración haga estimaciones y supuestos subjetivos que afectan los montos reportados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y varios otros supuestos que se cree que son razonables, aunque los resultados reales podrían diferir de las estimaciones.

h) Consolidación

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen todas las sociedades sobre las cuales Servihabit S.A. tiene el poder sobre las políticas financieras y operacionales acompañado normalmente de una participación accionaria de más de la mitad de los derechos de voto.

Los resultados no realizados de las subsidiarias han sido eliminados de los estados financieros consolidados intermedios y el interés minoritario es reconocido en el rubro Patrimonio del Estado de Situación Financiera.

El grupo consolidado se compone de Servihabit S.A. (la sociedad Matriz) y de las siguientes subsidiarias directas:

FILIALES	PAIS	MONEDA FUNCIONAL	RUT	% DE PARTICIPACION
Transa Securitizadora S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.765.170-2	62,11%
Securitizadora Sudamericana S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.972.780-3	100,00%

i) Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo de caja y cuentas corrientes bancarias.

En la preparación del estado de flujos de efectivo la Sociedad, la Sociedad utiliza las siguientes definiciones:

- Flujos de efectivo : entradas y salidas de dinero en efectivo o efectivo equivalente; entendiéndose por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor
- Flujos operacionales: Flujos de efectivo o equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Flujos de inversión: Flujos de efectivo u equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposiciones por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y efectivo equivalente.

- Flujos de financiamiento: Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

j) Instrumentos Financieros

1. Activos – Pasivos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultado

- Los activos financieros a Valor Razonable con cambios en Resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se presenta en el estado de situación financiera en la línea otros pasivos financieros.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación es decir, la fecha en la sociedad se compromete a adquirir o vender el activo.

Los Activos- Pasivos Financieros, se reconocen a su valor justo y los costos de transacción se reconocen en el Estado de Resultados. Posteriormente son registrados a su valor justo también con efecto en resultados.

2. Préstamos y Cuentas por Cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Los préstamos y cuentas por cobrar se registran inicialmente a valor justo y posteriormente a costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión de incobrables

3. Pasivos Financieros Valorados a Costo Amortizado

Los préstamos, obligaciones por emisiones de bonos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

4. Acreedores y Otras Cuentas Por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

k) Clasificación Entre Activos y Pasivos Corrientes y no Corrientes

Los activos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses o que se pretenden vender o realizar en el transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Servihabit S.A. Así también se clasifican como activos corrientes aquellos activos que se adquieren con fines de negociación, al igual que aquellos activos clasificados como Efectivo y Efectivo Equivalente.

Se clasifican como activos no corrientes a todos aquellos activos que no corresponden clasificar como activos corrientes.

Los pasivos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses o que se pretenden liquidar en transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Servihabit S.A.

Se clasifican como pasivos no corrientes a todos aquellos pasivos que no corresponda clasificar como pasivos corrientes.

l) Propiedades Planta y Equipo

Las propiedades, plantas y equipos están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

La depreciación es calculada usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, plantas y equipos, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual.

m) Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en los libros en las cuentas anuales consolidadas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales poder compensar las diferencias temporarias.

n) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación jurídica actual o por devengar como consecuencia de hechos pasados, que es probable que un pago sea necesario para liquidar la obligación y que se pueda estimar en forma fiable el importe de la misma. Este importe se cuantifica con la mejor estimación posible al cierre de cada período.

ñ) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Los ingresos se reconocen en base a servicios e intereses devengados y en el caso de venta de activos cuando la sociedad ha transferido los riesgos y beneficios del bien transado al comprador y Servihabit S.A, no tiene ningún derecho a disponer de los bienes, ni tiene control efectivo de estos, lo que significa que los ingresos se registran en el momento de la entrega de mercancías a los clientes de acuerdo a los términos de la prestación.

o) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produce una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectúa de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

p) Deterioro

1. Activos no financieros

Los importes de propiedades, planta y equipo se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias del negocio indique que el valor libros de los activos puede no ser recuperable. El valor recuperable de un activo se estima como el mayor valor entre el precio de venta neto y el valor de uso. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el importe contable supere el importe recuperable.

2. Activos financieros

Los activos financieros a Valor Razonable con cambios en Resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se presenta en el estado de situación financiera en la línea otros pasivos financieros.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación es decir, la fecha en la sociedad se compromete a adquirir o vender el activo.

Al final de cada período se evalúa si hay evidencia objetiva de que los activos o grupo de activos financieros han sufrido deterioro. Se reconocerá efectos de deterioro en el resultado sólo si existe evidencia objetiva de que uno o más eventos ocurran después del reconocimiento inicial del activo financiero y además este deterioro tenga efectos futuros en los flujos de caja asociados.

La provisión de incobrables de los deudores comerciales se determina cuando existe evidencia objetiva que la sociedad no recibirá los pagos de acuerdo a los términos originales de los contratos. Se realizan provisiones a contar del primer dividendo moroso.

El detalle para el cálculo de la provisión es el siguiente:

De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

q) Indemnización por Años de Servicio

La Sociedad no tiene pactada con su personal pagos por concepto de indemnización de años de servicio, en consecuencia, no se han provisionado valores de acuerdo al método del valor actual, el cual considera la utilización de técnicas actuariales para hacer una estimación fiable del importe de los beneficios que los empleados han acumulado (o devengado) en razón de los servicios que han prestado en el ejercicio corriente y en los anteriores.

r) Vacaciones del Personal

La sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal sobre base devengada y se registra a su valor nominal.

Este concepto se presenta en el Estado de situación financiera en la línea Otras provisiones, Corrientes.

Nota 3. Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden los saldos de caja y cuentas corrientes bancarias, el detalle es el siguiente:

Efectivo y efectivo equivalente	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Saldo caja	7.534	68.410
Fondos Mutuos	-	5.026
Depósitos a plazo	31.483	47.137
Saldo banco	88.075	156.008
TOTAL	127.092	276.581

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

INSTRUMENTO	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Contratos de Mutuos Hipotecarios	71.335	59.421
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.615.722	1.767.219
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-82.899	-80.225
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de	194.757	251.078
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	781.090	835.069
Provisión Cartera Securitizada	-61.739	-73.802
Fondos Mutuos Celfin	763.437	499.719
Fondos Mutuos Euroamerica	22.474	167.729
Bonos Minvu	103.794	101.673
Cuota fondo Inversiones	186.039	176.402
Fondos Mutuos Larraín Vial	387.687	102.228
Total Activos Financieros	3.981.697	3.806.511

- Contratos de Mutuos Hipotecarios y contratos de arriendo con compromiso de compra venta, son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos.
- Contratos de Mutuos Hipotecarios de Patrimonios Separados (Transa Securitizadora, subsidiaria), son inversiones de los Patrimonios BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, Estos son valorizados a tasa de compra.
- Cartera de Mutuos Hipotecarios securitizados, está compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, (Transa Securitizadora, subsidiaria), valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo, La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de los títulos de deuda securitizada a la fecha de las emisiones. Se registra en el rubro corriente porque son vencimientos hasta el 30/09/2013.
- Provisión Cartera Mutuos Hipotecarios y Provisión cartera securitizada corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas que se estiman incobrables, según el criterio establecido en el contrato de emisión de títulos de deuda de securitización, respectivo: La provisión se efectúa de acuerdo al siguiente detalle:

De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

- Fondos Mutuos y Depósitos a plazo, son inversiones que los patrimonios separados tienen para Cancelar las obligaciones por títulos de deudas de securitización. Estos patrimonios tienen dos cortes de cupones los días 01 de enero y 01 de julio de cada año.

Nota 5. Otros Activos Financieros No Corrientes

Esta cuenta esta compuesta por las viviendas (liquidación de garantías), de los patrimonios separados. (Transa Securitizadora, subsidiaria).

Cada vez que se lleva a remate un contrato de mutuo hipotecario endosable por incobrabilidad y no es adjudicado por un tercero el patrimonio separado que es dueño de ese contrato se adjudica para si el bien raíz que respalda con contrato. Los que quedan disponibles para la venta.

Patrimonio Separado	30-09-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
BTRA1-1	145.730	133.756
BTRA1-2	42.434	42.264
BTRA1-3	86.423	86.423
Totales	274.587	262.443

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Deudores Morosos	545.668	518.030
Cta. Cte. Del Personal	2.328	374
Anticipo Honorarios	9.628	10.402
Fondos por rendir	9.382	9.659
Seguros por cobrar	63.922	83.577
Por Cobrar Patrimonios separados	3.404	2.440
Por Cobrar venta de propiedades	144.322	167.392
Documentos por depositar	1.970	3.536
Pie Financiamiento propiedades	4.699	1.985
Por cobrar venta de cartera	154.133	-
Otros Deudores	88.470	64.146
TOTALES	1.027.926	861.541

Nota 7. Partes Relacionadas

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y en normativa de la Superintendencia de Valores y seguros y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas al cierre de cada período corresponden principalmente a operaciones comerciales propias del giro.

A la fecha de los presentes estados financieros se efectuó provisión por la deuda que Sociedad Inmobiliaria de Leasing habitacional Chile S.A. mantiene con la Sociedad Matriz.

No existen garantías otorgadas asociadas a los saldos entre entes relacionados.

a) Detalle de Partes relacionadas Por Cobrar Corto Plazo

El detalle de los saldos por cobrar a entes relacionado es el siguiente:

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	30-09-2012	31-12-2011
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS	MENSUAL	MENSUAL	9.234	30.438
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	9.836	2.229
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	9.402	-
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	6.826	-
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	6.906	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	ACCIONISTA	PRESTAMO	-	-	26.479	26.479
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	ACCIONISTA	PROVISION	-	-	- 26.479,0	- 26.479,0
99.597.290-5	Mainco	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	4.000	1.500
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	4.700	40.834
79.621.860-6	Productos Tres B	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	5.957	12.632
76.464.570-7	Aisa	ADM. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	252	500
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	48.893	32.190
96.563.250-6	INMOB. DEL SUR S.A.	PROPIEDAD	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	-	19.893
95.842.000-5	INSIGNE S.A.	ACCIONISTA	PRESTAMO	SEMESTRALMENTE	SEMESTRALMENTE	36.500	41.806
TOTALES						142.506	182.022

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

El detalle de los saldos por pagar a entes relacionado es el siguiente:

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	30-09-2012	31-12-2011
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	5.011	3.533
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	-	3.620
96.786.780-2	LEASING CHILE S.A.	ACCIONISTA	Préstamo otorgado	UNA CUOTA	UNA CUOTA	12.790	12.790
TOTALES						17.801	19.943

Nota 8. Otros Activos Financieros No Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables (cartera securitizada) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3,(Transa Securitizadora, subsidiaria), valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo. Se clasifica en no corriente lo vencimientos desde el 01/10/2013 en adelante.

Patrimonio Separado	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
BTRA1-1	841.821	1.042.550
BTRA1-2	758.412	976.592
BTRA1-3	1.852.992	2.198.575
Totales	3.453.225	4.217.717

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Bien Raíz	Método del costo	Lineal	240 meses	107.501	37.501
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	13.164	13.163
Depreciación Acumulada				- 24.272	- 21.441
Total				96.393	29.223

Nota 10. Activos por Impuestos Diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

CONCEPTO	BASE M\$	IMPUESTO M\$
Impuesto por ajuste IFRS	419.055	77.525
Impuesto por Provisión Morosidad	11.544	2.136
Impuesto por Provisión Vacaciones	4.487	830
Impuesto por Otras Provisiones	31.012	5.893
Totales	466.098	86.384

Nota 11. Pasivos Financieros, Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos hasta un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, préstamo bancario otorgado a Transa Securitizadora (subsidiaria) por el banco Monex y préstamo otorgado a la sociedad matriz por la Corporación de Fomento a la Producción. El Detalle es el siguiente:

						DEUDAS	
						30-09-2012	31-12-2011
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	MONEDA	AMORTIZACION	TASA	M\$	M\$
BTRA1	B	139	UF	Semestral	6,30%	212.826	176.528
BTRA1-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	196.213	157.710
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	314.858	280.446
Total deudas por títulos securitizados						723.897	614.684
Matriz Rut							
Corfo	60.706.069-k		UF	Semestral	8,42%	4.816	4.401
Total pasivos financieros corrientes						728.713	619.085

- La deuda con Corfo, se cancela semestral mente los días 15 de junio y 15 de diciembre de cada año.

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Facturas por pagar	1.073	2.624
Retenciones por pagar	7.295	12.059
Recaudaciones por liquidar	8.146	134.020
Cheques por pagar	-	89.482
Otras cuentas por pagar	52.574	52.410
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	1.902	2.123
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	2.316	2.285
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	3.491	7.914
Depósitos de terceros	13.030	5.784
Seguros por pagar	7.244	72.900
Por pagar patrimonios separados	6.782	16.882
Instrucciones Notariales	551.958	420.971
TOTALES	655.811	819.454

(*) Por pagar a Patrimonios separados:

Transa Securitizadora S.A.Filial, presenta información financiera consolidada con los patrimonios Separados denominados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

La deuda que se presenta de M\$6.782, corresponde a recaudaciones efectuadas por terceros y depositas por ellos mismos en las cuentas corrientes de los patrimonios separados anteriormente mencionados, dichos recursos se redistribuyen al patrimonio que corresponda en tanto concilian los importes. El detalle para el periodo septiembre 2012 es el siguiente:

PATRIMONIOS	DEUDA
BTRA1	5.927
BTRA1-2	537
BTRA1-3	318
Total	6.782

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Importe Inicial	6.120	11.725
Provisión del Período	6.688	5.012
Importes Utilizados	- 1.829	-10.618
Importes Final	10.979	6.119

Nota 14. Otros Pasivos Financieros No Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos a más de un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3 y Crédito con la Corporación de Fomento a la producción. El Detalle es el siguiente:

PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	TASA	MONEDA	AMORTIZACION	ACREEDOR	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
BTRA1	B	139	6,30%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	1.666.643	1.826.734
BTRA1-2	B	136	6,30%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	1.884.993	2.022.811
BTRA1-3	B	244	7,40%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	2.881.495	3.098.639
CORFO	60.706.069-k		8,42%	UF	Semestral	CORFO	13.131	15.118
TOTALES							6.446.262	6.963.302

PATRIMONIOS	1- 3 AÑOS	3- 5 AÑOS	MAS DE 5 AÑOS	TOTALES
BTRA1	1.011.586	486.098	168.959	1.666.643
BTRA1-2	903.750	644.374	336.869	1.884.993
BTRA1-3	1.315.671	1.107.081	458.743	2.881.495
Corfo	10.944	2.187		13.131
Totales	3.241.951	2.239.740	964.571	6.446.262

Nota 15. Capital Emitido

A la fecha de los presentes estados financieros el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$245.400.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el artículo N°32 del título XVIII de la ley N°18.045, superior a diez mil unidades de fomento.

El objetivo de Servihabit S.A. al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

Durante los periodos 2012 y 2011, no se han producido cambios en el número de las acciones.

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones Pagadas	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Douglas Crawford Dimel	7.628.439 - 3	única	791	791	791	0,54%
Fernando Gardeweg Ried	7.044.467 - 4	única	791	791	791	0,54%
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713 - K	única	5.538	5.538	5.538	3,80%
Guillermo Marín Varas	4.778.118-3	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Marta Ried Undurraga	3.637.474 - 8	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Unión de América S.A.	96.402.000 - 0	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Soc. de Inv. Manuel Rengifo S.A.	96.528.320 - K	única	11.868	11.868	11.868	8,15%
Orlando Poblete Iturrate	6.949.187 - 1	única	12.660	12.660	12.660	8,70%
Carlos José Marín Varas	6.373.693-7	única	15.825	15.825	15.825	10,87%
Inmob. E Inv. Westfalia S.A.	78.435.720 - 1	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
Inversiones Prime Time S.A.	96.969.460 - 3	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
Insigne S.A.	95.842.000 - 5	única	31.649	31.649	31.649	21,74%
Totales			145.585	145.585	145.585	100,00%

Movimiento Patrimonial

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2012	245.400	-	19.306	264.706	399.919	664.625
Saldo inicial reexpresado	245.400	-	19.306	264.706	399.919	664.625
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			14.955	14.955		14.955
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control					- 5.937	- 5.937
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	14.955	14.955	- 5.937	9.018
Patrimonio al 30/09/2012	245.400	-	34.261	279.661	393.982	673.643

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2011	245.400	-	9.240	254.640	444.597	699.237
Saldo inicial reexpresado	245.400	-	9.240	254.640	444.597	699.237
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			44.724	44.724		44.724
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control					- 31.909	- 31.909
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	44.724	44.724	- 31.909	12.815
Patrimonio al 30/09/2011	245.400	-	53.964	299.364	412.688	712.052

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 30 de septiembre 2012 y 2011 son los siguientes:

RUBRO	30-09-2012 M\$	30-09-2011 M\$
Interés por activo a securitizar (a)	5.231	5.928
Administración patrimonios separados (b)	136.341	137.583
Administración seguros (c)	174.589	90.911
Interés por activos securitizados (d)	292.835	332.192
Interés por cartera paralela (e)	119.809	145.583
Utilidad Inmobiliaria (f)	210.060	218.876
Utilidad endoso de contratos (g)	52.214	28.286
Interes y gastos de cobranza	1.212	8.034
Otros ingresos	64.762	13.359
Total ingresos	1.057.053	980.752

- (a) Corresponde al interés devengado por los contratos que mantiene en cartera para ser securitizados o vendidos.
- (b) Corresponde a los honorarios que la Sociedad Matriz cobra por la administración de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8.
- (c) Corresponde a la remuneración pagada por las Cías de Seguros por la recaudación y administración de los seguros.
- (d) Corresponde al interés generado por las carteras securitizadas de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTAR1-3.
- (e) Corresponde al interés generado por las carteras paralelas (inversiones de contratos de mutuos hipotecarios) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTAR1-3.
- (f) Utilidad inmobiliaria es la diferencia entre el valor costo de una propiedad y el de venta de la misma.
- (g) Utilidad por endoso es el resultado que se produce en la venta de un contrato de Mutuo Hipotecario o un contrato de Arriendo con compromiso de compra venta. (es la diferencia entre la tasa de emisión y la tasa de transferencia).

Nota 17. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados

La sociedad no ha efectuado retiros de excedentes, de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

CLAUSULAS DE RETIROS

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-1	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será aquel que permita mantener un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y largo plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF.
BTRA1-3	Transa Securitizadora	El margen máximo para el retiro será el 65% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF.

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

Para los Patrimonios Separados BTRA1 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos. En el caso del Patrimonio Separado BTRA1-2 cumple con la clausula de retiro, pero no con las autorizaciones que se requieren.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no tiene derecho sobre los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo los administra y percibe una remuneración por este concepto.

Nota 18. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-09-2012 M\$	30-09-2011 M\$
Remuneraciones	207.389	69.848
Feriado Legal	4.860	-562
Indemnizaciones	-	14000
Totales	212.249	83.286

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-09-2012 M\$	30-09-2011 M\$
Honorarios	122.887	91.047
Soporte Computacional	47.757	44.533
Insumos Oficina	11.169	13.754
Provisión Morosidad (*)	- 20.932	- 16.793
BTRA1 Remuneración por admin. y custodia de los activos	6.579	7.065
BTRA1-2 Remuneración por admin. y custodia de los activos	6.487	7.410
BTRA1-3 Remuneración por admin. y custodia de los activos	9.667	9.932
Remuneración clasificadores de riesgo	15.220	14.697
Remuneración por auditoría externa	4.542	1.692
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	11.713	14.056
Gastos Judiciales	13.073	29.233
Pérdidas por prepagos	- 2.808	- 912
Pérdida liquidación de garantías (**)	- 3.814	45.309
Cuotas impagas	42.519	12.791
Arriendos	17.487	13.665
Honorarios por comisiones	10.992	9.591
Gastos por firma de contratos	12.496	49.631
Gastos por mantención de propiedades	3.727	9.462
Otros Gastos	108.878	113.787
Totales	417.639	469.950

Provisión Morosidad (*)

PROVISIONES PATRIMONIOS	CARTERA SECURITIZADA		VALORES NEGOCIABLES		TOTALES	
	30-09-2012	30-09-2011	30-09-2012	30-09-2011	30-09-2012	30-09-2011
BTRA1	- 4.916	- 8.248	- 3.695	- 1.606	- 8.611	- 9.854
BTRA1-2	- 1.340	- 7.187	790	6.735	- 550	- 452
BTRA1-3	- 5.805	- 5.848	- 5.966	502	11.771	- 5.346
Patrimonio Común	-	-	-	1.141	-	1.141
Totales	12.061	21.283	- 8.871	4.490	20.932	16.793

Pérdida liquidación de garantías ()**

PATRIMONIOS	CARTERA SECURITIZADA	
	30-09-2012	30-09-2011
BTRA1	- 1.625	- 1.713
BTRA1-2	- 2.189	40.895
BTRA1-3	-	6.127
Totales	- 3.814	45.309

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-09-2012	30-09-2011
	M\$	M\$
Reajuste Activos securitizados	54.876	141.796
Reajuste Inversiones	22.443	44.967
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	- 9.155	- 48.775
Reajuste obligaciones por prepagos	- 85.582	- 167.357
Otros reajustes	52	18.667
Totales	- 17.366	- 10.702

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

	30-09-2012	30-09-2011
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	673.643	712.052
Ajuste Aplicación NIIF	0	0
Patrimonio de acuerdo a NIIF	673.643	712.052

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

	30-09-2012	30-09-2011
Resultado Bajo PCGA en Chile	14.955	44.724
Resultado Aplicación NIIF	-	-
Resultado de acuerdo a NIIF	14.955	44.724

Nota 23. Información de Patrimonios Separados**a) Información general de patrimonios separados**

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Coordinador General
BTRA1-1	10-12-1996	193	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-2	30-05-1997	199	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	10-03-1998	202	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	24-10-2000	236	Leasing habitacional	Acfin y Concretes Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	02-11-2004	392	Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Retiros de excedentes	Excedentes del periodo	Excedentes acumulados
BTRA1-1	10-12-1996	193	-	8.577	501.770
BTRA1-2	30-05-1997	199	-	35.249	70.757
BTRA1-3	10-03-1998	202	-	69.066	224.887
BTRA1-4	24-10-2000	236	-	174.725	- 1.026.041
BTRA1-5	27-12-2001	283	-	340.246	- 4.329.846
BTRA1-6	02-11-2004	392	-	49.026	- 877.071
BTRA1-7	30-12-2005	449	-	49.600	- 678.476
BTRA1-8	06-06-2007	501	-	78.609	- 843.109

Retiros de excedentes:

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

Para los Patrimonios Separados BTRA1 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos. En el caso del Patrimonio Separado BTRA1-2 cumple con la clausula de retiro, pero no con las autorizaciones que se requieren.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no tiene derecho sobre los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo los administra y percibe una remuneración por este concepto.

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-1	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será aquel que permita mantener un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF.
BTRA1-3	Transa Securitizadora	El margen máximo para el retiro será el 65% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF.
BTRA1-4	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-5	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-6	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-7	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-8	Bono Subordinado	No tiene

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Patrimonio Separado	Bono subordinado	Código nemotécnico	Tasa emisión anual	Condiciones de pago
BTRA1-1	no	BTRA1-A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/07/2021
BTRA1-2	no	BTRA1-2A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-3	no	BTRA1-3A	7,40%	Completamente pagado
		BTRA1-3B	7,40%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2018
BTRA1-4	si	BTRA1-4A	7,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/06/2019
		BTRA1-4B	6,50%	Tres pagos semestrales. Primero el 01/06/2019
BTRA1-5	si	BTRA1-5A	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
		BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-6	si	BTRA1-6A	3,50%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/09/2011
		BTRA1-6B	4,50%	Primer pago el 01/09/2011, último pago el 01/09/2017
		BTRA1-6C	5,00%	Pago único el 01/12/2017
BTRA1-7	si	BTRA1-7A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2013
		BTRA1-7B	4,50%	Primer pago el 01/01/2014, último pago el 01/10/2020
		BTRA1-7C	5,50%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	si	BTRA1-8A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2014
		BTRA1-8B	4,50%	Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021
		BTRA1-8C	5,50%	Pago único el 01/03/2022
		BTRA1-8D	5,00%	Pago único el 01/06/2022

Patrimonio Separado	Serie	Tasa	Cupones Iniciales	Cupones al 30-09-2012	Montos nominales	
					UF Saldo	UF Saldo Insoluto
					Inicial	al 30-09-2012
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	81.938,28
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	90.733,30
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	138.989,62
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	165.722,95
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	75.582,91
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	285.599,04
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	226.417,41
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	94.748,63
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195,00	154,18
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	199.191,59
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	26.649,08
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	70.377,50
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	80.112,06
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	53.452,62
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	60.001,26
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	15.303,59
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	75.852,34

- La sociedad no incurre en gastos por concepto de administración de los patrimonios separados, ya que estos son de cargo de cada patrimonio de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de emisión.

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011 los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración. El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

PATRIMONIOS	30-09-2012	30-09-2011
BTRA1	6.579	7.065
BTRA1-2	6.487	7.410
BTRA1-3	9.667	9.932
BTRA1-4	38.967	47.871
BTRA1-5	48.396	51.692
BTRA1-6	40.548	41.096
BTRA1-7	32.160	32.253
BTRA1-8	31.432	30.992
Totales	214.236	228.311

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 30 de septiembre de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	PROVISION TOTAL		EFFECTO EN RESULTADO	
	30-09-2012	30-09-2011	30-09-2012	30-09-2011
BTRA1	23.869	28.830	- 3.695	- 1.606
BTRA1-2	40.265	53.735	790	6.735
BTRA1-3	7.221	13.486	- 5.966	502
BTRA1-4	40.141	37.327	2.714	- 16.372
BTRA1-5	55.792	97.229	- 36.969	- 2.445
Totales	167.288	230.607	- 43.126	- 13.186

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 30 de septiembre de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	PROVISION TOTAL		EFECTO EN RESULTADO	
	30-09-2012	30-09-2011	30-09-2012	30-09-2011
BTRA1	11.505	15.400	- 4.916	- 8.248
BTRA1-2	13.395	13.907	- 1.340	- 7.187
BTRA1-3	36.839	43.562	- 5.805	- 5.848
BTRA1-4	40.263	43.168	- 3.391	- 16.372
BTRA1-5	129.952	164.226	- 44.399	- 21.766
BTRA1-6	90.983	103.950	- 13.865	- 34.709
BTRA1-7	73.881	112.738	- 36.544	- 40.970
BTRA1-8	62.956	100.443	- 24.925	- 48.767
Totales	459.774	597.394	- 135.185	- 183.867

-Pérdidas por venta de activos a securitizar: La Sociedad Matriz no registra pérdidas por venta de activos a securitizar en el período.

-Pérdida en liquidación de garantías: Al 30 de septiembre de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	30-09-2012	30-09-2011
BTRA1	- 1.625	1.713
BTRA1-2	- 2.189	40.895
BTRA1-3	-	6.127
BTRA1-4	4.793	6.187
BTRA1-5	13.605	43.881
BTRA1-6	- 11.869	44.459
BTRA1-7	- 7.080	37.821
BTRA1-8	9.561	54.204
Totales	5.196	235.287

Este cuadro considera la información de todos los patrimonios que la sociedad administra.

En Nota 19, la sociedad presenta perdidas por liquidación de garantía consolidada con los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no consolida, debido a que tan solo los administra.

e) Activos a Securitizar

Activos a securitizar	Nº	Emisor	Tasa de compra	Valorización UF
Mutuos Hipotecarios	1	Credicasa S.A.	11,49%	152,23
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	7,50%	587,02
Mutuos Hipotecarios	5	Mutuocentro S.A.	8,30%	1.721,01
Leasing habitacional	4	Leasing Chile S.A.	8,00%	2.010,12
			Total	4.470,38

Estos activos se presentan en el rubro “otros activos financieros corrientes” de acuerdo a nota 4.

“Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Común y Contratos de Arriendo con compromiso de compra venta son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos”.

Nota 24. Administración de Riesgo

a) La administración del riesgo de la Empresa Matriz y subsidiarias son supervisadas por el Directorio, el cual es el responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Empresa.

La Empresa Matriz y subsidiarias han desarrollado una Cultura de Riesgos que estimula el aprendizaje de la organización, la mejora continua y la confianza para que cualquier miembro comunique inmediatamente a sus jefaturas, luego de ocurridos y detectados: incidentes, errores, fallas, problemas, y eventos de riesgos que se materialicen ya sea que causen pérdidas o no.

Riesgo de Crédito: riesgo de pérdida financiera originado en el hecho que un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones, se origina principalmente de los deudores por ventas e instrumentos de inversión de la Empresa.

Los clientes de las empresas subsidiarias, son los patrimonios separados creados por la misma sociedad por lo que no existe riesgo en el cobro de los servicios prestados por administración.

Riesgo de liquidez: corresponde al riesgo que la Empresa no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

La Empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en plazo de nuestras obligaciones, esto considerando el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La Administración de la Empresa realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de mercado: corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Empresa o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

b) Debido a la crisis financiera que experimentó la economía mundial y nacional a partir del año 2008 el desarrollo del mercado de leasing se contrajo fuertemente producto del aumento de la escasez relativa de las fuentes de financiamiento y el consiguiente aumento del costo de las mismas y por lado, la drástica reducción en la demanda por bonos securitizados debido al aumento en la rentabilidad de otros instrumentos de renta fija con niveles de riesgo similares o inferiores a las emisiones de deuda respaldada con contratos de leasing habitacional, esto trajo como consigo una disminución en la cantidad de contratos que el mercado nacional generaba en comparación con el mismo período del año anterior. La competencia que enfrenta son las otras empresas de leasing existentes en el mercado. Nuestra sociedad financió durante el año diecisiete contratos de arriendo con promesa de compraventa lo que equivale a una participación de mercado de 4,89% y mantendrá su política de generar nuevos contratos en la medida que efectivamente los pueda financiar.

c) Los principales riesgos a los cuales puede enfrentarse la sociedad son a las políticas financieras que dicta el Banco Central y al crecimiento y desarrollo de la economía del país. Los riesgos de cesantía, fallecimiento y daños a las propiedades de los deudores por leasing están cubiertos por sendos contratos de seguros.

Nota 25. Ganancia Básica por Acción.

La utilidad por acción es calculada dividiendo el resultado atribuible a los accionistas de la compañía con el promedio ponderado de las acciones comunes.

Ganancias (pérdidas) por Acción	2012 \$	2011 \$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación	-	-
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	14.955.000	44.724.000
Promedio ponderado de Número de acciones	145.585	145.585
Ganancia (pérdida) por acción en M\$	103	307

Nota 26. Medio Ambiente

Debido al objeto social de Servihabit S.A., la Sociedad no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas a procesos de instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar a la protección del medio ambiente.

Nota 27. Caucciones

A la fecha la Sociedad no mantiene cauciones al respecto.

Nota 28. Compromisos y Contingencias

A la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios no existen compromisos ni contingencias.

Nota 29. Sanciones

Servihabit S.A. y Filiales, no han sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

Nota 30. Hechos Posteriores

No existen otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 30 de septiembre de 2012 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.